

UCHWAŁA NR XIII/62/25
RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH

z dnia 24 lutego 2025 r.

w sprawie: „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguszów-Gorce na lata 2026-2030”

Na podstawie *art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)*, Rada Miejska w Boguszowie-Gorcach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguszów-Gorce na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Boguszowa-Gorc.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie od 1 stycznia 2026 r..

Przewodniczący Rady
Miejskiej Boguszowa-Gorc

Bernard Zonenberg

Załącznik do uchwały Nr XIII/62/25
Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach
z dnia 24 lutego 2025 r.

**Wieloletni Program
Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Boguszów-Gorce
na lata 2026-2030**

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguszów-Gorce na lata 2026-2030 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

Gmina Boguszów-Gorce posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Boguszowa-Gorce.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce:

- sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - 1) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
 - 2) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
 - 3) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- uefektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes gminy;
- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali.

DZIAŁ I.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Boguszów-Gorce w poszczególnych latach**

Rozdział 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Boguszów-Gorce według stanu na dzień 30 września 2024r. wynosi 1620 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 71819,80 m², w tym:

- 1) 249 lokali mieszkalnych w 44 budynkach będących w 100% własnością gminy;
- 2) 1361 lokali mieszkalnych w 437 budynkach wspólnotowych.

2. Według stanu na dzień 30 września 2024 r. Gmina Boguszów-Gorce dysponuje 115 lokalami o czynszu socjalnym oraz 1 tymczasowym pomieszczeniem.
3. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce w poszczególnych obszarach Miasta przedstawia poniższa tabela:

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce w poszczególnych obszarach Miasta wg stanu na dzień 30 września 2024 roku.				
Liczba lokali	Obszar Miasta			
	Boguszów	Gorce	Stary Lesieniec	Kuźnice Świdnickie
	851	260	55	454

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce w kolejnych latach:

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce na lata 2026 – 2030.					
Lata	Liczba lokali mieszkalnych				
	2026	2027	2028	2029	2030
	1530	1485	1445	1405	1365

5. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Boguszów-Gorce zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający zarówno z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również wykwaterowań z budynków z uwagi np. na ich rozbiórkę.

6. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

7. Utrzymana zostanie tendencja zakładająca zwiększanie zasobu tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb o około dwa rocznie. Jako kryterium przeznaczania lokali na tymczasowe pomieszczenia dopuszcza się przede wszystkim wykorzystanie lokali o niskim standardzie i zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

Rozdział 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Średni wiek budynków będących w 100% własnością Gminy wynosi ok. 80 lat, a średni stopień zużycia tych budynków wynosi 50%. Z ogólnej liczby 44 budynków będących w 100% własnością Gminy i wybudowanych/zaadaptowanych po 2000 roku jest tylko 1. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową.

2. Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela:

LATA BUDYNKU	do 1900	1901-1940	1941-1970	1971-2000	Po 2000
LICZBA BUDYNKÓW	7	36	-	-	1

3. Z ogólnej liczby 237 (według stanu na dzień 30 września 2024 r.) lokali mieszkalnych zasobu gminnego, 217 lokali posiada gaz sieciowy, 5 budynków, będących w 100% własnością Gminy podłączonych jest do kanalizacji.

4. Średni stopień zużycia budynków według stanu na dzień 31 stycznia 2023 r., określa poniższa tabela:

Stan techniczny budynku	Stopień zużycia	Ilość budynków
bardzo dobry	0-10%	-
dobry	10-20%	7
średni	20-70%	25
zły	70-100%	12
Razem		44

5. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów, w tym dążenia do likwidacji toalet usytuowanych poza budynkami. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

DZIAŁ II.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Rozdział 1.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§ 3. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy,
 - c) o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina Boguszów-Gorce niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczania ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia.

3. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Boguszowie-Gorcach opiera się na następujących założeniach:

- 1) na dzień 30 września 2024 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się 104 wnioskodawców (dot. również wniosków złożonych w latach uprzednich) z czego:
 - a) 50 o najem socjalny lokali z tytułu osiąganych dochodów,
 - b) 54 o lokale do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 2) Na dzień 30 września 2024 r. do realizacji pozostało 290 wyroków sądowych, w tym:
 - a) w sprawach z powództwa Gminy Boguszów-Gorce – 290 wyroków,
 - b) w sprawach z powództwa innych podmiotów – 0 wyroków;
- 3) Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości, znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikający z powyższego obowiązek zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednio lokale objęte najmem socjalnym bądź z umową na czas nieoznaczony;
- 4) Stan techniczny zasobu wskazuje, że średniorocznie konieczne będzie wykwaterowanie około 2 – 3 budynków i zapewnienie w związku z tym około 2 - 6 lokali mieszkalnych oraz około 3 – 6 lokali zamiennych rocznie na potrzeby realizacji pojedynczych wykwaterowań.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 4. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

4. Wydatki planowane na remonty i inwestycje w latach 2026– 2030 przedstawione zostały w poniższym wykresie:

Planowane wydatki na remonty i inwestycje na lata 2026-2030										
	2026		2027		2028		2029		2030	
	Remonty Konservacje i usuwanie awarii	Inwe stycj e/mo dern izacj e	Remonty Konservacje i usuwanie awarii	Inwe stycj e/mo derni zacje	Remonty Konservacje i usuwanie awarii	Inwe stycj e/mo derni zacje	Remonty Konservacje i usuwanie awarii	Inwe stycj e/mo derni zacje	Remonty Konservacje i usuwanie awarii	Inwe stycj e/mo derni zacje
Kwota w zł	3 150 000	900 000	3 250 000	1 050 000	3 350 000	1 100 000	3 450 000	1 250 000	3 550 000	1 400 000

remonty – remonty budynków i lokali komunalnych (np. klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej), remonty przeprowadzane w budynkach wspólnot mieszkaniowych ,w których Gmina Boguszów-Gorce jest jednym ze współwłaścicieli, fundusz remontowy.

konservacje – między innymi: drobne naprawy i usuwanie awarii w instalacjach sanitarnych, elektrycznych i strukturze budynków i lokali, przeglądy budowlane, konserwacja urządzeń.

inwestycje (w tym modernizacje) – między innymi: opracowanie dokumentacji na planowane prace inwestycyjne w budynkach, termomodernizacja budynków, modernizacja wolnych lokali mieszkalnych, wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków.

DZIAŁ III.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
Rozdział 1.
Prywatyzacja mieszkań komunalnych

§ 5. 1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

4. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, w przypadku jednorazowej zapłaty ceny, stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży ustalone odrębną uchwałą.

Rozdział 2.
Program sprzedaży mieszkań

§ 6. 1. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży w latach 2026-2030:

rok	liczba sprzedanych lokalii mieszkalnych	w trybie bezprzetargowym	w trybie przetargowym	średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego [m2]	ogółem powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych [m2]
2026	45	25	20	45	2025
2027	45	25	20	45	2025
2028	40	20	20	40	1600
2029	40	20	20	35	1400
2030	40	20	20	30	1200

2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w nieruchomościach udział Gminy jest mniejszy niż 50%. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Boguszów-Gorce będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

4. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokale mieszkalne z uwagi na:

- 1) usytuowanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub wyburzenia;
- 2) usytuowanie w budynku stanowiącym własność Gminy Boguszów-Gorce, który został poddany remontowi kapitalnemu a od wykonania remontu nie upłynęło co najmniej 10 lat, lub terminów wynikających z zawartych umów;
- 3) usytuowanie w budynku, dla którego przewidywana jest zmiana funkcji;
- 4) objęcie najmem socjalnym;
- 5) stwierdzone zaległości czynszowe,
- 6) inne przyczyny prawne uniemożliwiające sprzedaż lokalu.

5. Lista budynków oraz lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych do sprzedaży podlega ciągłej aktualizacji.

6. Przepisy ust. 1-4 i § 5 stosuje się odpowiednio do sprzedaży:

- 1) budynków mieszkalnych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy;
- 2) lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot dzierżawy.

DZIAŁ IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 7. 1. Gmina Boguszów-Gorce prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Poniższa tabela przedstawia wyliczenie średniego kosztu utrzymania 1m² powierzchni mieszkalnej w 2023 r. związanego z utrzymaniem zasobu:

Pozycje wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Roczna kwota wydatku na dzień 31.12.2023 r.	Przeciętny miesięczny koszt utrzymania	Średnie koszty utrzymania 1m ² /m-c
1	2	3	4
Media	1823827,79zł	151985,65zł	2,12zł
Bieżąca eksploatacja, Zarządzanie (w tym wynagrodzenie Zarządców (wspólnoty mieszkaniowe)	1557229,07zł	129769,09zł	1,81zł
Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków, Remonty	3010559,27zł	250879,94zł	3,49zł
Zarządzanie zasobem komunalnym	710043,86zł	59170,32zł	0,82zł
Średni koszt utrzymania 1 m ² /m-c	8,24zł		

3. Wskaźnik przeliczeniowy województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem m. Wrocław na okres od dnia 1 kwietnia 2024 r. do 30 września 2024 r. wynosi 7 529 zł/m² i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem m. Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2024 r. poz. 2085). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Boguszowie-Gorcach mogłaby wynosić 18,82 zł/m².

4. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Boguszów-Gorce za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Boguszowa-Gorc w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

5. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Boguszów-Gorce.

6. Do stawki czynszu określonej w ust. 5 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

7. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

8. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy Boguszów-Gorce będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że w 2030 r. stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego.

9. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

Rozdział 2.

Zasady ustalania stawek czynszu

§ 8. 1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Boguszów-Gorce są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Gmina Boguszów-Gorce, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

3. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 4 % wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ulega podwyższeniu o 10 %. Ponadto do stawki bazowej mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, wg poniższych zasad:

- 1) przyjmuje się możliwość odstąpienia od naliczania 10 % zwwyżki stawki bazowej czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:
 - a) w lokalu występuje przegęszczenie,
 - b) najemca nie zalega z opłatami za zajmowany lokal;
- 2) odstąpienia od naliczania 10 % zwwyżki stawki bazowej udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy, z możliwością jego przedłużenia, po przedłożeniu zaświadczenia o ilości osób zameldowanych w lokalu oraz o niezaleganiu z opłatami.

Rozdział 3.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

§ 9. 1. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal wprowadza się podział Gminy Boguszów-Gorce na strefy: miejską i peryferyjną. Zasięg strefy peryferyjnej pozostaje określony zarządzeniem Burmistrza Boguszowa-Gorc. Strefa miejska obejmuje pozostałe tereny Gminy.

2. Stawka bazowa czynszu dla lokali położonych w strefie peryferyjnej ulega obniżeniu o 5%.

3. Pozostałe czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu we wszystkich rodzajach budynków – ulega obniżeniu o 20%;
- 2) z tytułu toalety położonej poza budynkiem – ulega obniżeniu o 20 %;
- 3) dla lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki – ulega obniżeniu o 50%;
- 4) gdy najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, tj. z kuchni, łazienki, w. c., przedpokoju – ulega obniżeniu o 10%;

4. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawka bazowa czynszu:

- 1) przy stanie technicznym bardzo dobrym - ulega podwyższeniu o 10%;
- 2) przy stanie technicznym dobrym - ulega podwyższeniu o 5%;

- 3 przy stanie technicznym średnim - nie ulega zmianie;
4) przy stanie technicznym złym - ulega obniżeniu o 20%.

6. Ustala się następujące kryteria oceny stanu technicznego budynków, o którym mowa w ust. 4:

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
bardzo dobry	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%.
dobry	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%.
średni	Budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
zły	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbioru. Stopień zużycia przekraczający 70%.

7. Ocena stanu technicznego budynków następuje na podstawie okresowych kontroli przeprowadzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

8. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w § 9 i § 10 nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

Rozdział 4.

Inne zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

§ 10. 1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn zawartych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu, nie dotyczy to jednak zmiany systemu ogrzewania.

4. W przypadku gdy najemca we własnym zakresie i za zgodą Gminy Boguszów-Gorce, z własnych środków w całości, dokona trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na nisko-emisyjny system ogrzewania, następuje zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu na okres do 12 miesięcy. Powyższe nie dotyczy opłat niezależnych od wynajmującego w tym w szczególności opłat za wodę, ścieki, odbiór odpadów komunalnych.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się do lokali usytuowanych w budynkach, które w ramach inwestycji Gminy Boguszów-Gorce lub inwestycji wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Boguszów-Gorce będą przyłączone do niskoemisyjnego źródła ciepła oraz w przypadku kiedy najemca skorzystał z innych zewnętrznych źródeł dofinansowania.

Rozdział 5.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 11. 1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy.

2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

3. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6.

Czasowe zaprzestanie korzystania z lokalu mieszkalnego

§ 12. 1. W przypadku czasowego niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu mieszkalnym wskutek okoliczności od niego niezależnych, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę wymagającą pobytu w placówce leczniczej, jeżeli brak jest innych osób zamieszkujących w lokalu wraz z najemcą, zobowiązanych do zapłaty czynszu oraz pod warunkiem niezalegania, na dzień złożenia wniosku przez najemcę z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych, najemca może ubiegać się o zawieszenie naliczania czynszu.

2. Najemca ubiegający się o zawieszenie naliczania czynszu za lokal mieszkalny składa pisemny wniosek, w którym podaje okoliczności uzasadniające jego złożenie, a także dołącza stosowne dokumenty na ich potwierdzenie.

3. Zawieszenie naliczania czynszu udzielane jest na czas określony do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia tego terminu do 12 miesięcy, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających czasowe zawieszenie naliczania czynszu i uzyskaniu zgody wynajmującego.

4. Dopuszcza się również możliwość czasowego zawieszenia na wniosek najemcy naliczania opłat czynszowych w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych (np. pożar, zalanie lokalu).

5. W sytuacji braku możliwości korzystania z części lokalu mieszkalnego (np. wskutek przeprowadzanego przez zarządcę remontu budynku lub lokalu) możliwe jest czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczania czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji.

6. Najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie, bądź obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji u właściwego zarządcy zasobu komunalnego. Wniosek podlega weryfikacji przez służby techniczne.

7. Wysokość przyznanej obniżki czynszu uzależniona jest od powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji:

- 1) do 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji - przyznaje się ulgę w czynszu w wysokości 30% za wyłączoną powierzchnię;
- 2) powyżej 50% powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji - zawiesza się naliczanie czynszu za wyłączoną powierzchnię.

8. Zawieszenia lub obniżenia naliczenia czynszu udziela się na czas braku możliwości korzystania przez najemcę z powierzchni wyłączonej z eksploatacji.

9. W związku z wykonywanymi pracami remontowymi w budynku, obejmującymi prace w lokalach mieszkalnych (np. wymiana źródła ciepła), przewiduje się zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 20% za całą powierzchnię użytkową lokalu z uwagi na dolegliwości związane z zamieszkiwaniem w nim podczas wykonywanego remontu. Zniżka ta stosowana jest bez wniosku lokatora i poparta jest dokumentacją wskazującą datę rozpoczęcia i zakończenia prac remontowych w lokalu.

Rozdział 7.

Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 13. 1. Gmina Boguszków-Gorce prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;

4) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego poprzez e-sądy.

3. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się do Gminy Boguszów-Gorce z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach określonych w odrębnych aktach prawnych.

Rozdział 8.

Warunki obniżania czynszu

§ 14. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

1) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce;

2) obniżkę czynszu przyznaje się najemcom, spełniającym kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) 35 m² - dla 1 osoby,

b) 40 m² - dla 2 osób,

c) 45 m² - dla 3 osób,

d) 55 m² - dla 4 osób,

e) 65 m² - dla 5 osób,

f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m² ;

Powierzchnię tę powiększa się o 15 m² , jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 44, 858, 1089, 1165, 1494).

3) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne;

4) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

2. W zakresie obniżania czynszu stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	150 % - 70 % najniższej emerytury *	20 %
	poniżej 70 % - 50 % najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	100 % - 50 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %

**najniższa emerytura – kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.*

4. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1 i 3, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.

Rozdział 9.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

§ 15. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane płacić za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

DZIAŁ V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Rozdział 1.

Zarządzanie zasobem

§ 16. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta Boguszowa-Gorc w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

2. Gospodarowanie zasobem Gminy polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości,
- 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali, poprzez zawieranie umów, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 4) wykonywaniu remontów, konserwacji, modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganiami przepisów prawa,
- 5) ubezpieczeniu budynków,
- 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności oraz windykacją tych należności,
- 7) zapewnieniu dostawy mediów, odbioru ścieków i odpadów komunalnych.

3. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
- 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
- 4) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń,
- 5) wysoka jakość obsługi mieszkańców,
- 6) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

4. W celu wdrożenia optymalnego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym podjęte zostaną działania w kierunku standaryzacji procedur związanych z najmem lokali, postępowaniami windykacyjnymi, sprawozdawczością, wykonywaniem kontroli właścicielskiej w stosunku do podmiotów uczestniczących w procesie zarządzania zasobem komunalnym oraz ujednolicenia zasad reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

DZIAŁ VI.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
Rozdział 1.
Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 17. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z budżetu Gminy.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej przeznaczanych m. in. na dodatki mieszkaniowe;
- 5) w ramach programów z udziałem środków europejskich;
- 6) w ramach środków uzyskanych z dotacji celowych udzielanych miastu z budżetu Państwa;
- 7) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 8) z innych źródeł.

DZIAŁ VII.
Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne
Rozdział 1.
Koszty utrzymania zasobu

§ 18. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Boguszków-Gorce w 2023 roku wynoszą – według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. – 7 101 659,99 zł, w tym;

	Bieżąca eksploatacja	Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków, remonty	Zarządzanie zasobem komunalnym	Media	Wydatki inwestycyjne
Koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy	1 557 229,07 zł	3 010 559,27 zł	710 043,86 zł	1 823 827,79 zł	-

2. Poniżej przedstawiono prognozę kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2026-2030:

Rodzaj wydatku	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	1 660 000 zł	1 730 000 zł	1 790 000 zł	1 860 000 zł	1 930 000 zł
Konserwacja i utrzymanie techniczne budynków, remonty	3 150 000 zł	3 250 000 zł	3 350 000 zł	3 450 000 zł	3 550 000 zł
Zarządzanie zasobem komunalnym	750 000 zł	775 000 zł	800 000 zł	825 000 zł	850 000 zł
Media	1 900 000 zł	1 950 000 zł	2 000 000 zł	2 050 000 zł	2 100 000 zł
Wydatki inwestycyjne	900 000 zł	1 050 000 zł	1 100 000 zł	1 250 000 zł	1 400 000 zł
razem	8 360 000 zł	8 755 000 zł	9 040 000 zł	9 435 000 zł	9 830 000 zł

DZIAŁ VIII.

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Rozdział 1.

Wprowadzenie

§ 19. Działania podejmowane w celu ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej. Sejmik Województwa Dolnośląskiego w dniu 8 grudnia 2017 roku podjął Uchwałę nr XLI/1407/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 5155). Gmina Boguszów-Gorce w celu ograniczenia emisji i poprawy efektywności energetycznej budynków rozpoczęła wymianę urządzeń grzewczych na paliwa stałe, na inne systemy grzewcze. W ramach kompleksowej termomodernizacji podejmowane są działania obejmujące: ocieplenie budynków, wymianę okien i drzwi zewnętrznych na nowe o normatywnych właściwościach izolacyjności termicznej.

Rozdział 2.

Działania w zakresie rewitalizacji i przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego

§ 20. 1. Prace modernizacyjne wykonywane w ramach rewitalizacji zasobu obejmują m.in. kompleksowe, generalne remonty budynków, remonty ich dachów, elewacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej, a niejednokrotnie również likwidację wspólnych sanitariatów, znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie mieszkań. Remonty obejmują wytypowane budynki, wybrane z zasobu ze względu na swoją wartość zabytkową lub położenie.

2. W ramach przebudowy gminnego zasobu mieszkaniowego, wykonywane są modernizacje mieszkań komunalnych, polegające na zmianie ich struktury i sposobu użytkowania oraz budynków komunalnych, obejmujące: remonty więźby dachowej wraz z pokryciem dachu, elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej, wymianę stropów, remonty piwnic z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej ścian, wymianę instalacji sanitarnych i elektrycznych, remonty klatek schodowych wraz z wymianą i ujednoliceniem drzwi zewnętrznych oraz w miarę możliwości technicznych likwidację wspólnych sanitariatów.

Rozdział 3.

Zamiany mieszkań

§ 21. 1. W ramach realizowanej przez Gminę Boguszów-Gorce polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego:

- 1) na inny o większej powierzchni i/lub wyższym standardzie poprzez zamianę z kontrahentem, którego lokal jest przedmiotem najmu oraz w ramach zamiany „z urzędu”, jeżeli jest to racjonalnie uzasadnione i ma na celu prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Boguszów-Gorce;
- 2) w ramach tzw. zamiany „z urzędu”, uzasadnionej sytuacją materialną najemcy, bądź byłego najemcy, jak również występującym na koncie finansowym lokalu zadłużeniem;
- 3) zadłużonego, na inny pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości przez przejmującego mieszkanie;
- 4) ze względu na stan zdrowia – w tym przypadku są to zamiany dokonywane na lokal położony np. na niższej kondygnacji.

2. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są uchwałą Rady Miejskiej w Boguszwie-Gorcach w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszów-Gorce.

Rozdział 4.

Likwidacja lokali niesamodzielnych

§ 22. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmuje się działania ukierunkowane na likwidację lokali niesamodzielnych. Działania te obejmują m. in.: scalanie mieszkań wspólnych, trwałe wydzielenie części mieszkania wspólnie użytkowanego, skutkujące powstaniem lokali samodzielnych, zapewnianie najemcom lokali niesamodzielnych lokali zamiennych i odzyskiwanie w ten sposób lokali samodzielnych.

Rozdział 5.

Współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej

§ 23. W ramach współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej Gmina Boguszów-Gorce realizuje lub będzie realizować projekty wymagające zadysponowania gminnych lokali mieszkalnych. Lokale mogą być przeznaczane w szczególności na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych, treningowych bądź miejsc czasowego pobytu.

Rozdział 6.

Współpraca z Walbrzyskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

§ 24. 1. Część zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Boguszów-Gorce będzie realizowała również współpracując z WTBS Sp. z o. o.

2. Współpraca, o której mowa w ust. 1, będzie realizowana poprzez wykorzystywanie przez Gminę, w każdej dopuszczalnej formule prawnej, zasobu wytworzonego przez WTBS Sp. z o. o., w ramach opracowania wspólnych programów, w tym wynajmowanie przez Gminę od WTBS Sp. z o. o. lokali mieszkalnych na aktualne potrzeby Gminy.

Uzasadnienie

Celem tej uchwały jest określenie długoterminowej polityki mieszkaniowej gminy oraz wskazanie priorytetów dotyczących zarządzania lokalami. Jej przyjęcie jest konieczne ze względu na:

1. Poprawę stanu technicznego budynków – większość zasobu mieszkaniowego gminy jest wiekowa, dlatego konieczne są systematyczne remonty i modernizacje, w tym termomodernizacja oraz wymiana źródeł ogrzewania na bardziej ekologiczne.
2. Optymalizację struktury zasobu mieszkaniowego – stopniowe zmniejszanie liczby lokali poprzez sprzedaż, a jednocześnie pozyskiwanie nowych poprzez remonty i rewitalizację.
3. Zapewnienie mieszkań osobom w najtrudniejszej sytuacji – szczególna uwaga na potrzeby osób z niskimi dochodami, seniorów oraz rodzin wielodzietnych.
4. Racjonalizację kosztów zarządzania zasobem – lepsza kontrola nad czynszami, windykacja zadłużeń oraz optymalizacja kosztów remontów i utrzymania budynków.
5. Dostosowanie do przepisów krajowych – realizacja ustawowych obowiązków gminy wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podjęcie tej uchwały jest kluczowe dla zrównoważonego zarządzania zasobem mieszkaniowym, zapewnienia mieszkańcom godnych warunków lokalowych oraz racjonalnego gospodarowania budżetem gminy.